

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 289/81

URTEIL

Verkündet am
4. Februar 1983
K a n i k ,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Klaus [REDACTED]
2. Solvey D [REDACTED] geb. F [REDACTED],
beide wohnhaft G [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED], H [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Firma M. Sch [REDACTED] K.G. & Co., Freies Wohnungsunternehmen,
vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter
Hans-Joachim St [REDACTED], M [REDACTED] [REDACTED], L [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Februar 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 15. Oktober 1981 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Streit der Parteien geht um die Berechtigung der Beklagten, von den Klägern die Zahlung bestimmter Erbbauzinsbeträge (zur Weiterleitung an den Grundstückseigentümer) zu verlangen.

Durch notariellen Vertrag vom [REDACTED] 1962 bestellte der Landwirt La[REDACTED] an dem ihm gehörenden, 42 223 qm großen Grundstück Flurstück 14 der Flur 1 Gemarkung U[REDACTED] für die Beklagte, ein Wohnungsbauunternehmen, ein Erbbaurecht auf die Dauer von 99 Jahren. In diesem Vertrag heißt es u.a.:

- 3 -

"§ 2

Die K.G. (das ist die Beklagte) hat an den Eigentümer einen Erbbauzins von jährlich 0,60 DM ... je qm zu zahlen. Die Zahlung beginnt, sobald der Bebauungsplan für die Gemeinde U[REDACTED] rechtskräftig festgestellt und das mit dem Erbbaurecht zu belastende Flurstück als Bauland ausgewiesen ist.

...

§ 3

Die K.G. ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Flurstück Häuser zu errichten, wobei es ihr unbenommen bleibt, diese nach dem aufzustellenden Bebauungsplan als Mietwohnungen bzw. als Kaufeigenheime, auch in der Rechtsform des Wohnungseigentums und als Reihenhäuser zu errichten und ggbf. weiter zu veräußern.

Bei der Weiterveräußerung kann der Erbbauzins auf die jeweiligen Teilerbbauberechtigten aufgeteilt werden. Die K.G. haftet dem Eigentümer auch in diesem Fall für die volle Erbbauzinssumme. Sie wird aus diesem Grunde das Grundstück weiter zentral verwalten, den Erbbauzins von den Teilerbbauberechtigten einziehen und zu den Verfalltagen an den Eigentümer abführen."

Weiter enthält der Vertrag unter § 6 eine an das Anfangsgehalt eines Amtsgerichtsrats in Schleswig-Holstein anknüpfende und von der Landeszentralbank genehmigte Wertsicherungsklausel.

Nachdem der maßgebende Bebauungsplan am 4. Oktober 1968 rechtskräftig geworden war, nahm die Beklagte mit Wirkung vom 1. Januar 1969 die Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von 0,60 DM je qm und Jahr = jährlich insgesamt 25 333,80 DM auf. In der Folgezeit wurde der Erbbauzins auf der Grundlage der Wertsicherungsklausel mit Wirkung vom 1. Januar 1970 um 14 % auf jährlich insgesamt 28 880,53 DM und mit Wirkung vom 1. April 1973 um 18 % auf jährlich insgesamt 34 079 DM erhöht.



Im Zusammenhang mit der von der Beklagten vorgenommenen Bebauung mit Wohnhäusern verschiedener Art wurden von dem ursprünglichen Erbbaugrundstück eine größere Zahl von Einzelgrundstücken abgeschrieben; dementsprechend wurden Einzelerbbaurechte gebildet. Des weiteren übertrug der Grundstückseigentümer zur Herstellung von Erschließungsanlagen ebenfalls verselbständigte Teile der ursprünglichen Gesamterbbaufäche kostenlos auf die Gemeinde, nachdem die Beklagte insoweit auf ihr Erbbaurecht verzichtet hatte; hierbei handelte es sich um die Flurstücke 4/101, 4/109 und 6/81. Den (bisher) auf die der Gemeinde überlassenen Teilflächen entfallenden Erbbauzins legte die Beklagte auf die ihr zur Bebauung schließlich verbliebene Fläche von insgesamt 24 342 qm um. In einem am . 1974 zwischen dem Grundstückseigentümer La und der Beklagten geschlossenen notariellen Vertrag wurde u.a. vereinbart, daß auf den in diesem Vertrag aufgeführten Flurstücken 4/49 bis 4/100 das für die Beklagte bestellte Erbbaurecht in gleichem Umfang laste wie auf dem früheren Gesamtgrundstück, jedoch mit der Abänderung, daß mit Wirkung vom Tage der Eintragung in die neuen Erbbaugrundbücher der Erbbauzins für die Flurstücke 4/49 bis 4/94 je qm und Jahr 1,40 DM betrage. Hinsichtlich der Flurstücke 4/69 und 4/77 wurde dieser Erbbauzins am 20. August 1974 in das Erbbaugrundbuch eingetragen.

Durch notariellen Vertrag vom . 1975 verkaufte die Beklagte das ihr an den beiden zuletzt genannten, zusammen 252 qm großen Flurstücken zustehende Erbbaurecht nebst einem von ihr zu errichtenden Reihenhauses an die Kläger.

Unter Abschnitt II. dieses Vertrages heißt es in § 1 u.a., daß das Erbbaurecht pfand- und lastenfrei übertragen werde, soweit sich nicht Belastungen aus dem unter Abschnitt I. genannten Erbbaurechtsvertrag (das ist der Vertrag vom ~~...~~ 1962) und dem Erbbaugrundbuch ergäben. Die §§ 4 bis 6 lauten wie folgt:

"§ 4

Weiterhin verpflichtet sich der Käufer (d.h. die Kläger), an den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks ... den nach dem Erbbaurechtsvertrag zu zahlenden Erbbauzins zu zahlen. Es wird darauf hingewiesen, daß dieser Erbbauzins zur Zeit DM 1,40 ab 1. 4. 1973 beträgt.

Der Käufer übernimmt auch die in Abt. II des Erbbaugrundbuchs eingetragenen Belastungen (Erbbauzins, Vorkaufsrecht, Vormerkung für den Eigentümer) sowie die diesen Eintragungen zugrundeliegenden schuldrechtlichen Verpflichtungen.

Es wird darauf hingewiesen, daß hinsichtlich der Höhe des Erbbauzinses folgende Wertsicherungsklausel vereinbart ist:

Falls sich das Anfangsgehalt eines Amtsgerichtsrates in Schleswig-Holstein um mehr als 10 % erhöht oder vermindert, erhöht oder vermindert sich der Erbbauzins entsprechend. Wenn eine erneute Erhöhung oder Verminderung des Gehaltes eintritt, erhöht oder vermindert sich der Erbbauzins erneut, d.h. nur eine Änderung um jeweils mindestens 10 % zieht eine Änderung des Erbbauzinses nach sich.

§ 5

Die Verkäuferin hat sich dem Grundstückseigentümer gegenüber verpflichtet, für die Zahlung des Erbbauzinses einzustehen. Käufer ist daher verpflichtet, den Erbbauzins pünktlich an die Verkäuferin zur Weiterleitung an den Grundstückseigentümer zu zahlen. Der Erbbauzins ist jeweils vierteljährlich am 2. 1., 1. 4., 1. 7. und 1. 10. zu zahlen.

...

§ 6

Käufer tritt - als Gesamtschuldner und Gesamtgläubiger - mit schuldbefreiender Wirkung für die Verkäuferin in den Erbbaurechtsvertrag zwischen dem Landwirt Karl Langbehn und der Verkäuferin (vgl. I), jedoch lediglich bezogen auf das mit diesem Verträge erworbene Erbbaurecht, ein, und zwar mit Wirkung vom Tage des Überganges der Nutzungen und Lasten und der Gefahr, vorbehaltlich der Genehmigung durch den Grundstückseigentümer, jedoch mit der Maßgabe, daß der Erbbauzins sich inzwischen auf DM 1,40 pro Quadratmeter jährlich erhöht hat und sich gegebenenfalls weiter entsprechend der Wertsicherungsklausel erhöhen bzw. vermindern wird."

Mit Schreiben vom 22. Dezember 1976 wandte sich der Grundstückseigentümer an die Beklagte und verlangte unter Berufung auf die vereinbarte Wertsicherungsklausel mit Wirkung ab 1. Januar 1977 eine Erhöhung des Erbbauzinses um 30 % auf jährlich 44 302,70 DM. Er forderte die Beklagte auf, diese Erhöhung bei den Teilerbbauberechtigten notfalls gerichtlich durchzusetzen. Die Beklagte richtete mit Schreiben vom 28. Februar 1977 eine entsprechende Zahlungsaufforderung an die Kläger; für deren Erbbaurecht ergab sich daraus ein Erbbauzins (ab 1. Januar 1977) in Höhe von jährlich 1,82 DM je qm. Die Kläger traten dem unter verschiedenen Gesichtspunkten entgegen.

Mit der Klage - soweit diese noch nicht rechtskräftig erledigt ist - verlangen die Kläger Feststellung, daß die Beklagte nicht berechtigt sei, von ihnen den Erbbauzins anteilig zu verlangen, der auf die Flurstücke 4/101, 4/109 und 6/81 entfallen sei und den die Beklagte auch nach der unentgeltlichen Veräußerung dieser Fläche dem Landwirt La[REDACTED] zahlen müsse.

Beide Vorinstanzen haben die Klage insoweit abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihren Klagantrag weiter. Die Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält den Feststellungsantrag deshalb für unbegründet, weil die Kläger entgegen ihrer Ansicht verpflichtet seien, den Erbbauzins anteilig zu tragen, der ursprünglich auf die Grundstücke entfiel, die später zu Erschließungszwecken auf die Gemeinde übertragen wurden. Es hat dazu ausgeführt:

Es könne dahingestellt bleiben, ob die Beklagte zu der Erhöhungsvereinbarung vom ■. ■ 1974 verpflichtet gewesen sei (auf Grund des 1962 von ihr mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrages) oder ihr aus dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage habe zustimmen müssen. Jedenfalls sei in den zwischen den Parteien geschlossenen Vertrag vom ■. ■ 1975 ausdrücklich aufgenommen worden, daß der Erbbauzins bereits seit 1. April 1973 1,40 DM je qm und Jahr betrage, wie sich dies überdies aus dem Grundbuch ergeben habe. Zwischen den Parteien sei sonach ein Erbbauzins in dieser Höhe vereinbart worden. Die Vorschrift des § 9 a ErbbauVO stehe der von den Klägern eingegangenen Verpflichtung nicht entgegen. Diese Gesetzesbestimmung wolle den Erbbauberechtigten nur davor schützen, aus einer vereinbarten Erhöhungsklausel mit Ansprüchen überzogen zu werden, die auf

einer künftigen Änderung der Verhältnisse über das allgemeine wirtschaftliche Maß hinaus beruhten; sie diene aber nicht dazu, Belastungen aus dem von einer Partei übernommenen Ausgangserbbauzins zu erleichtern. Es sei die freie Entscheidung der Kläger gewesen, ob sie einen Vertrag mit dem geforderten Erbbauzins abschließen wollten oder nicht.

II.

Die Revision bleibt ohne Erfolg.

1. Das Berufungsgericht und ebenso die Revision gehen ersichtlich davon aus, die Kläger verfolgten nach Sinn und Zweck ihres Klagantrags, insbesondere nach seinem wirtschaftlichen Gehalt, die Feststellung, daß die zwischen der Beklagten und dem Grundstückseigentümer hinsichtlich der später auf die Kläger übertragenen Teilerbbaurechte am 31. Mai 1974 vereinbarte Erhöhung des Erbbauzinses auf 1,40 DM je qm und Jahr für sie nicht verbindlich sei. Auch der erkennende Senat versteht den Klagantrag in diesem Sinn.

2. a) Das Berufungsgericht hat den am ■. ■■■■ 1975 zwischen den Parteien geschlossenen Kaufvertrag dahin ausgelegt, daß die Kläger sich - zumindest gegenüber der Beklagten - verpflichtet haben, für die Grundstücke Flurstücke ■4/69 und ■4/77 einen auf 1,40 DM je qm und Jahr erhöhten Erbbauzins zu entrichten. Diese Auslegung läßt keinen Rechtsfehler erkennen; sie ist daher für das Revisionsgericht bindend. Daß der Kaufvertrag vom ■. ■■■■ 1975 als solcher

keine der Überprüfung nach § 9 a ErbbauVO unterliegende Vereinbarung darstellt, wird auch von der Revision nicht verkannt.

b) Was das Verhältnis zum Grundstückseigentümer betrifft, so folgt schon aus § 9 ErbbauVO, §§ 1105, 1108 BGB die dingliche und persönliche Haftung der Kläger für den vorerwähnten Erbbauzins, der bei Abschluß des Vertrags vom 1. 1. 1975 bereits im Grundbuch eingetragen war.

c) Es sind auch keine Einwendungen ersichtlich, die den Klägern etwa aus dem Verhältnis zwischen der Beklagten und dem Grundstückseigentümer zustehen könnten, nämlich wegen einer etwaigen Fehlerhaftigkeit der von der Beklagten in dem Vertrag vom 1. 1. 1974 mit dem Grundstückseigentümer getroffenen Vereinbarung, für die hier interessierenden Grundstücke einen auf 1,40 DM je qm und Jahr erhöhten Erbbauzins zu zahlen. Denn diese Vereinbarung ist rechtlich nicht zu beanstanden, und zwar unabhängig davon, ob - unter welchem rechtlichen Gesichtspunkt auch immer - die Beklagte verpflichtet war, diese Erhöhungsvereinbarung abzuschließen:

Auch ohne eine solche Rechtspflicht stand es der Beklagten frei, sich zur Zahlung eines höheren Erbbauzinses zu verpflichten. Wenn die Revision meint, die Beklagte sei aus dem Kaufvertrag mit den Klägern verpflichtet, jedes unberechtigte Zinserhöhungsverlangen des Grundstückseigentümers zu bekämpfen und von den Klägern als Käufer fernzuhalten, so kann dies jedenfalls nicht für den hier zur Erörterung stehenden, vor dem Verkauf des (Teil-)Erbbaurechts an die Kläger liegenden Zeitpunkt gelten.

Ebensowenig sind in diesem Zusammenhang aus der Vorschrift des § 9 a Abs. 1 ErbbauVO Bedenken herzuleiten. Dabei kann auf sich beruhen, ob die dort getroffene Regelung nur die Durchsetzbarkeit eines Anpassungsverlangens einschränkt oder ob eine Erhöhungsvereinbarung, die über die durch diese Gesetzesbestimmung gezogene Billigkeitsschranke hinausgeht, unwirksam ist (vgl. dazu näher Senatsurteil vom 14. Juli 1982, V ZR 88/81, WM 1982, 977, 978 unter II. A. 2 a, das die Frage jedoch ebenfalls offenläßt). Denn wenn die Beklagte nicht verpflichtet gewesen sein sollte, sich mit der Erbbauzinserhöhung einverstanden zu erklären, so käme eine Überprüfung der Erhöhungsvereinbarung unter dem Gesichtspunkt des § 9 a Abs. 1 ErbbauVO schon deshalb nicht in Betracht, weil die Erhöhung nicht in Erfüllung eines Anspruchs aus einer Anpassungsklausel vorgenommen worden wäre (Senatsurteil vom 28. September 1979, V ZR 18/78, NJW 1980, 588 = LM ErbbauVO § 9 a Nr. 7). Nichts anderes würde im Ergebnis aber auch für den Fall gelten, daß die Beklagte, wie sie geltend macht, zu der Erhöhung verpflichtet gewesen sein sollte, weil zwischen ihr und dem Grundstückseigentümer nach dem Erbbaurechtsvertrag vom ~~1. 1. 1962~~ 1962 vereinbart gewesen wäre, daß auch nach Wegfall eines Teiles der ursprünglichen Erbbaurechtsfläche für Erschließungszwecke der vereinbarte Erbbauzins dem Gesamtbetrag nach gleichbleiben und daher der auf den Quadratmeter entfallende Erbbauzins eine entsprechende Erhöhung erfahren solle. Denn auch bei einer solchen Abrede würde es sich nicht um eine Anpassungsklausel im Sinne des § 9 a Abs. 1 ErbbauVO handeln.

III.

Nach alledem ist die Revision der Kläger mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Thumm

Vogt

Dr. Eckstein

Räfle

Hagen